

1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ

## **AEDIFICA**

Aktiengesellschaft

Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht

Gesellschaftssitz : Rue Belliard 40/11, 1040 Brüssel

Unternehmensnummer : 0877.248.501 (RPR Brüssel)

(die « **Gesellschaft** »)

### **Akquisition eines Portfolios von 19 Pflegeheimen in Deutschland**

- **Vereinbarung zur Akquisition von 19 Pflegeheimen in Deutschland**
  - **Gesamtinvestition: ca. 245 Millionen €**
  - **Gesamtkapazität: 2.243 Bewohner**
  - **Bruttoanfangsrendite: ca. 5%**
  - **Betreiber: Azurit Gruppe**

**Stefaan Gielens, CEO von Aedifica, kommentiert:** *“Aedifica ist erfreut, das Wachstum ihres deutschen Pflegeimmobilien-Bestandes mit der Akquisition eines großen Portfolios von Pflegeheimen fortzusetzen, welche wir in enger Zusammenarbeit mit dem Betreiber Azurit-Gruppe ankaufen können. Wir investieren ca. 245 Millionen € in die Akquisition von 19 Pflegestandorten, die maximal 2.243 Senioren beherbergen werden. Nach dem Abschluss dieser Transaktion im Laufe der nächsten Monate wird das deutsche Pflegeimmobilien-Portfolio von Aedifica 2021 voraussichtlich die Marke von einer Milliarde Euro überschreiten.”*

**Heinz Beekmann, Country Manager von Aedifica Deutschland, ergänzt:** *“Diese Transaktion ist ein Meilenstein, Aedificas größte Akquisition von in Betrieb befindlichen Pflegeheimen in Deutschland, und sie unterstreicht die Bedeutung des deutschen Marktes, der Aedifica ein nachhaltiges Wachstum ermöglicht. Dank dieser Akquisition bauen wir unsere Zusammenarbeit mit der Azurit-Gruppe, einem etablierten deutschen Pflegeanbieter mit einem bewährten Betriebskonzept, weiter aus.”*



1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ**

Am 31. März 2021 unterzeichnete Aedifica eine Vereinbarung zum Erwerb von 19 in Betrieb befindlichen Pflegeheimen in Deutschland.



*Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt - Bayern*



*Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei - Sachsen*

**Beschreibung der Standorte**

Die 19 Pflegeheime befinden sich in 17 Gemeinden, die über sieben verschiedene deutsche Bundesländer verteilt sind (Bayern, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Thüringen), und weisen eine gute geografische Verteilung auf. Die Standorte bieten maximal 2.243 Bewohnern Platz (2.222 Einheiten für Senioren mit hohem Pflegebedarf und 21 Einheiten für Senioren, die selbständig wohnen und bei Bedarf andere Dienstleistungen beanspruchen möchten).

Name	Bundesland	Standort	Kapazität (Einheiten)
Azurit Seniorenzentrum Haus Asam	Bayern	Gottfried-Gruber-Str. 1, 93352 Rohr	168
Azurit Seniorenzentrum Laaberg	Bayern	Zum Laaberg 2, 84367 Tann-Eiberg	105
Azurit Seniorenzentrum Grünstadt	Rheinland-Pfalz	Sausenheimer Str. 24, 67269 Grünstadt	140
Azurit Seniorenzentrum Berghof	Niedersachsen	Heringerloh 14, 31737 Rinteln	78
Azurit Seniorenzentrum Abundus	Bayern	Wieninger Str. 4, 94081 Fürstzell	150
Azurit Seniorenzentrum Bad Höhenstadt	Bayern	Bad Höhenstadt 123, 94081 Fürstzell	95
Azurit Seniorenzentrum Hutthurm	Bayern	Kaltenecker Str. 10, 94116 Hutthurm	108
Azurit Seniorenzentrum Gensingen	Rheinland-Pfalz	Alzeyer Str. 29, 55457 Gensingen	144
ATV Seniorenresidenz Lemförde	Niedersachsen	Am Burggraben 13, 49448 Lemförde	85
Azurit Seniorenzentrum Hildegardis	Rheinland-Pfalz	Zur Holzwiese 7, 57520 Langenbach	205
Azurit Pflegezentrum Wiesengrund	Rheinland-Pfalz	In der Steinhecke 4a, 57520 Langenbach	52
Azurit Seniorenzentrum Großalmerode	Hessen	Kasseler Str. 68, 37247 Großalmerode	83
Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz	Thüringen	Werner-Sylten-Str. 11, 07586 Bad Köstritz	196
Azurit Seniorenzentrum Talblick	Hessen	Siegfriedstr. 35, 64689 Grasellenbach	95
Azurit Seniorenzentrum Birken	Rheinland-Pfalz	Freiheitsstr. 9-11, 57587 Birken-Honigsessen	83
Azurit Seniorenzentrum Altes Kloster	Nordrhein-Westfalen	Klosterstr. 6, 53804 Much	80
Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei	Sachsen	Weststr. 14, 09355 Gersdorf	104
Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt	Bayern	Waldesruh 1, 94036 Passau/Heining	124
Azurit Seniorenzentrum Sörgenloch	Rheinland-Pfalz	An der Residenz 2, 55270 Sörgenloch	148
<b>Summe</b>			<b>2.243</b>



## PRESSEMITTEILUNG

1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ**

Die Baujahre oder Sanierung der Pflegeheime in diesem Portfolio liegen zwischen den Jahren 1990 bis 2017. Das Portfolio genießt dank des hohen Instandhaltungsniveaus sowie der verschiedenen Renovierungs-, Umbau-, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, die im Laufe der Jahre bereits ausgeführt wurden, über einen guten technischen Allgemeinzustand. Dieses Portfolio bietet auf Grund des Konzepts sowie der Grundrisse dieser Gebäude auch ein hohes langfristiges Potential.



*Azurit Seniorenzentrum Grünstadt - Rheinland-Pfalz*



*Azurit Seniorenzentrum Hildegardis - Rheinland-Pfalz*



## PRESSEMITTEILUNG

1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ



*Azurit Seniorenzentrum Laaberg – Bayern*



*Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz - Thüringen*

### **Beschreibung der Transaktion**

Die Vereinbarung zur Akquisition der 19 Pflegeheime wurde am 31. März 2021 unterzeichnet und unterliegt den in Deutschland üblichen aufschiebenden Bedingungen, die hauptsächlich verwaltungstechnischer Art sind und in den kommenden Wochen bis Monaten erfüllt werden müssen. Der Kaufpreis wird bei der Erfüllung dieser Bedingungen bezahlt, und das Eigentum der Gebäude wird zu diesem Zeitpunkt automatisch durch Aedifica erworben. Der vereinbarte Kaufpreis<sup>1</sup> beträgt ca. 245 Millionen €. Da der Verkäufer, die Azurit Gruppe, die Gebäude weiterhin betreiben wird, hat diese Übernahme keine Folgen für den Betrieb, der in den fachkundigen und erfahrenen Händen von Azurit verbleiben wird.

### **Beschreibung des Betreibers und der Mietverträge**

Die 19 Pflegeheime werden durch die Azurit Gruppe gemietet, einen etablierten privaten Anbieter mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im deutschen Seniorenpflegebereich. Die Gruppe betreibt bereits 57 Standorte (mehr als 5.000 Bewohner) in verschiedenen deutschen Bundesländern und beschäftigt mehr als 4.800 Mitarbeiter. Darüber hinaus bietet die Azurit Gruppe auch tägliche häusliche Pflege, Kurzzeitpflege und spezialisierte Pflege für an Demenz und anderen spezifischen Krankheiten Erkrankte an. Die Gruppe betreibt bereits fünf Aedifica-Standorte<sup>2</sup>.

Die Pflegeheime werden auf der Grundlage neuer langfristiger, unkündbarer Dach- und Fach-Mietverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren vermietet. (Die neue Mietperiode beginnt am Datum der Akquisition durch Aedifica.) Die Bruttoanfangsrendite beträgt ca. 5%.

<sup>1</sup> Der vereinbarte Kaufpreis entspricht den Vorschriften von Artikel 49 § 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2014 bezüglich der Reglementierten Immobiliengesellschaften.

<sup>2</sup> Siehe Pressemitteilung vom 4. Juni 2018.



## PRESSEMITTEILUNG

1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ



Azurit Seniorenzentrum Sörgenloch - Rheinland-Pfalz



Azurit Seniorenzentrum Abundus – Bayern

### Investitionen seit der Kapitalerhöhung von Oktober 2020

Am 27. Oktober 2020 hat Aedifica eine Kapitalerhöhung von 459 Millionen € abgeschlossen, die bisher größte im belgischen REIT-Sektor. In der untenstehenden Tabelle sind die Investitionen aufgelistet, die die Gruppe seit der Kapitalerhöhung realisiert hat.<sup>3</sup>

(in Millionen €)		Datum	Standort	Realisierte Investitionen	Pipeline <sup>1</sup>	Summe
BE	Le Jardin Intérieur	30.10.2020	Frasnes-lez-Anvaing	22	-	22
FI	Portfolio von 7 Pflegestandorten	10.12.2020	Finnland	27	-	27
NL	Joint venture mit Korian: Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo (50/50)	10.12.2020	Niederlande	6	11	17
FI	Oulu Siilotie <sup>4</sup>	14.12.2020	Oulu	6	-	6
UK	Entwicklungsprojekt in Chard <sup>3</sup>	15.12.2020	Chard	-	14	14
DE	Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin <sup>2</sup>	16.12.2020	Deutschland	4	66	70
BE	De Gouden Jaren	17.12.2020	Tienen	8	-	8
FI	Portfolio von 10 Pflegestandorten	17.12.2020	Finnland	82	-	82
NL	OZC Orion	17.12.2020	Leidersdorp	6	-	6
NL	Neuentwicklungsprojekt in Zwolle	17.12.2020	Zwolle	3	5	8
NL	Pachterserf	17.12.2020	Apeldoorn	8	-	8
NL	Pflegecampus Uden	24.12.2020	Uden	20	-	20
UK	Portfolio von 3 Pflegezentren	14.01.2021	Großbritannien	45	-	45
FI	Kempele Ihmemaantie <sup>4</sup>	22.01.2021	Kempele	2	-	2
NL	Joint venture mit Korian: Blaricum (50/50)	26.01.2021	Blaricum	1	3	4
FI	Espoo Rajamännynahde	01.02.2021	Espoo	4	-	4
IE	Bridhaven	12.02.2021	Mallow	25	-	25
FI	Laukaa Peurungantie	19.02.2021	Laukaa	4	-	4
NL	Martha Flora Oegstgeest	25.02.2021	Oegstgeest	2	5	7
UK	Shipleay Canal Works	05.03.2021	Shipleay	2	8	10
IE	Portfolio von 4 Pflegezentren	11.03.2021	Irland	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park	19.03.2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park	19.03.2021	Wellingborough	-	15	15
NL	Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30.03.2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
DE	Portfolio von 19 Pflegezentren	31.03.2021	Deutschland	245	-	245
<b>Gesamtsumme am 1. April 2021</b>				<b>559</b>	<b>138</b>	<b>697</b>

<sup>1</sup> Die Pipeline umfasst Entwicklungsprojekte und Akquisitionen unter aufschiebenden Bedingungen.

<sup>2</sup> Realisierung von davor abgeschlossenen Vereinbarungen.

<sup>3</sup> Beträge in £ werden umgerechnet in €, auf der Basis des Wechselkurses zum Datum der Transaktion.

<sup>4</sup> Fertigstellung eines Projekts aus der Entwicklungspipeline.

<sup>3</sup> Die Angaben in dieser Tabelle sind gerundet. Daher ist es möglich, dass die Summe bestimmter Angaben nicht der angegebenen Gesamtsumme entspricht.



## PRESSEMITTEILUNG

1. April 2021 – vor Öffnung der Märkte  
Unter Verschluss bis 07 Uhr 30 MEZ

### Über Aedifica

Aedifica ist eine Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht, welche sich auf europäische Immobilien im Gesundheitssektor spezialisiert, insbesondere auf Wohnimmobilien für Senioren. Aedifica hat ein Immobilienportfolio von 500 Standorten in Belgien, Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Finnland, Schweden und Irland mit einem Wert von mehr als 3,8 Milliarden € aufgebaut.

Aedifica ist beim Euronext Brussels (2006) und beim Euronext Amsterdam (2019) unter den folgenden Codes notiert: AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Seit März 2020 ist Aedifica Teil des BEL 20, des Referenz-Index von Euronext Brüssel. Die Börsenkaptalisierung betrug am 31. März 2021 ca. 3,2 Milliarden €.

Aedifica ist Teil der Indizes EPRA , Stoxx Europe 600 und GPR.

### Vorsicht bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen zu Plänen, Zielen, Erwartungen und Vorhaben von Aedifica. Die Leser werden hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass solche Aussagen bekannte oder unbekannt Risiken beinhalten und daher großen operativen, wirtschaftlichen und wettbewerblichen Unsicherheiten unterliegen. Viele dieser Risiken liegen außerhalb der Kontrolle von Aedifica. Falls bestimmte Risiken oder Unwägbarkeiten eintreten oder getroffene Annahmen sich als nicht korrekt erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse deutlich von den vorhergesehenen, erwarteten, geplanten oder geschätzten Ergebnissen abweichen. In diesem Kontext lehnt Aedifica jede Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der gemachten zukunftsgerichteten Aussagen ab.

### Für alle weiteren Informationen

#### **Ingrid Daerden**

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115  
ingrid.daerden@aedifica.eu

#### **Delphine Noirhomme**

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98  
delphine.noirhomme@aedifica.eu

**Entdecken Sie den Nachhaltigkeitsbericht von Aedifica**

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

